FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Settembru 2024

Rikors numru 162/2023

Marcus Scicluna Marshall (K.I. 617564M)
Romina Scicluna Marshall (K.I. 617664M)
vs.
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall ippreżentat fit-30 ta' Marzu 2023, permezz ta' liema talbu hekk:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi il-lokazzjoni fil-passat tal-fond 160, Flat 4, Archbishop street Valletta a favur Spridione Grech, u l-provvedimenti Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 3, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall- artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-

Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii) Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

iv) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia*, ma giex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

v) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti;

vi) Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-20 ta' April 2023, fejn oppona għat-talbiet.

3. Rat li b'digriet tat-30 ta' Mejju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2016. (fol 31).

4. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fil-25 ta' Settembru 2023, liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' Jannar 2024 (fol 98 *et sequitur*).

5. Rat li fit-23 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx mistoqsijiet in eskussjoni (fol 97).

6. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-3 ta' Mejju 2024.

7. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' Awissu 2024.

8. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

9. Rat li fil-verbal tat-12 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Il-fatti tal-każ fil-qosor huma li permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Lulju 1974 l-antekawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil Spiridione Grech, kif jidher fl-iskrittura Dok C fol 8. Il-fond mertu ta' dan il-każ kien ġie rekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 31236 fit-28 ta' Frar 1974, u ġie sussegwentement de rekwiżizzjonat fit-3 ta' Ottubru 1975, kif jidher mid-dokumenti Dok A u Dok B fol 6 u 7 tal-proċess.

11. Jirriżulta li l-aħħar kera li tħallset kienet ta' €198.00, kif jidher minn kopja tal-ktieb tal-kera Dok D fol 9 *et sequitur*. Jirriżulta li llum il-propjetarji tal-fond huma r-rikorrenti, li huma aħwa u akkwistaw il-fond *de quo* mill-eredita ta' ommhom Mignon Marshall, kif jidher mit-testment Dok PB2 fol 69.

12. L-imsemmi fond ilu vakanti sa mis-sena 2016. Ġie mistqarr li Spiridione Grech kien baqa' jirrisjedi f' dan il-fond bħala inkwilin bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sakemm ħareġ mill-fond fis-sena 2016.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

13. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova xierqa tat-titolu tagħhom li jgawdu fuq il-fond, u li tali kirja kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti.

14. Jiġi osservat, li fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sottolinjat li sa fejn tikkonċerna prova dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, l-Avukat tal-Istat, li jinsab sodisfatt li skond il-livell ta' prova meħtieġ f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li huma s-sidien attwali tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat issottometta fis-sottomissjonijiet, li mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

15. Fil-fatt, ġie osservat minn din il-qorti li r-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-att ta' divizjoni, li permezz tiegħu Mignon Marshall, omm ir-

rikorrenti kienet akkwistat l-imsemmi fond. Dan il-kuntratt datat 4 ta' Frar 2000 jinsab esebit fol 38 tal-proċess bħala Dok PB2. Inoltre`, ġie esebit ukoll kopja tat-testment Dok PB2 fol 69 tat-30 ta' Mejju 2002, li juri li r-rikorrenti huma eredi ta' ommhom Mignon Marshall.

16. Inoltre ġew esebiti wkoll dokumenti li juru l-provenjenza ta' din il-proprjeta, fejn meta fl-14 ta' Frar 1907 u fl-1 ta' Novembru 1919 mietu il-Markiż Giuseppe Scicluna, u martu Corinne, u kellhom eredi lil binhom il-Markiż Giovanni Battista sive John Scicluna. Sussegwentement, meta miet John Scicluna fl-14 ta' Frar 1970, skont it-testment sigriet tiegħu Dok MM3 ħalla l-użufrutt tal-proprjetà kollha tiegħu lil erba' uliedu Patrick Scicluna, Joseph Scicluna, Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti u Corinne Ramsay. Kien biss imbagħad fl-4 ta' Frar 2000, li permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni, Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond mertu ta' dan il-każ flimkien ma' proprjetajiet oħra.

17. Referibbilment għal dak sostnut fl-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, li trid issir prova li l-kirja in kwistjoni taqa' taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta li l-inkwilin Spiridione Grech, kien iħallas il-kera direttament lis-sid sa mis-sena 1974 u 1975, (meta il-fond *de quo* ġie de rekwiżizzjonat). Is-sid kien aċċetta l-kera, għalhekk kien hemm din ir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin. Din il-kera baqgħet titħallas u tiġi aċċettata sas-sena 2016 meta l-fond ġie vakat. Dan jidher mill-kuntratt tal-kera fol 8, u kopja tal-ktieb tal-kera Dok D fol 9 *et sequitur*.

18. Ġie pruvat li nħolqot relazzjoni lokatizja bejn is-sid u l-inkwilin, fir-rigward ta' fond urban qabel is-sena 1995. Għaldaqstant, din ir-relazzjoni lokatizja hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, dan jirriżulta wkoll konċess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet finali tiegħu.

Għaldaqstant, f'dan l-istadju, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu.

Il-Qorti sejra tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni preliminari li tirrigwarda il-kirja u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta peress li l-Avukat tal-Istat saħaq li ma kienx sejjer jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni b'referenza għat-titolu u b'referenza għan-natura tal-kirja.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

19. Fit-tieni eċċezzjoni, L-Avukat tal-Istat isostni li ir-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku jilmentaw dwar id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, peress li l-inkwilin li kien ilu ma jabita fil-fond mertu ta' dan il-każ mis-sena 2016 - ferm qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV.

20. Fit-tlettax-il paragrafu tal-premessi, ir-rikorrenti jsostnu li l-Gvern introduċa l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proporzjonalità li teżisti bejn l-operat tal-liġi u d-drittijiet għall-propjeta` tal-individwu, xorta waħda s-sitwazzjoni baqgħet ma rranġatx għaliex il-propjetarji tal-fond xorta baqgħu jbatu minn nuqqas ta' proporzjonalità.

21. Minn qari ta' dawn il-premessi jidher li r-rikorrenti qed jilmentaw ukoll dwar l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021. Iżda minn qari tat-talbiet kif dedotti joħroġ ċar li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'ċenn partikolari fuq l-artikolu 3, kif ukoll l-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

22. Għalhekk, in vista tat-talbiet kif imposti, għalkemm din il-Qorti ma tistax iżżomm lura lir-rikorrenti milli fil-premessi tagħhom jesprimu l-lanjanzi tagħhom fir-rigward tal-Att XXIV tas-sena 2021, mill-banda l-oħra kif tajjeb eċċepit mill-Avukat tal-Istat ir-rikorrenti ma kinux effettwati mid-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att tas-sena 2021, ġaladarba l-kirja lamentata minnhom kienet diġà spiċċat fis-sena 2016.

Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

E. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

23. Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat eċċepixxa, li l-ilment tar-rikorrenti safejn għandu x'jaqsam mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni, ma jistax jiġi mressaq kontra l-Avukat tal-Istat, u dan għaliex hija l-Awtorita tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kapitolu 261 tal-Liġijiet ta' Malta),

assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu is-Segretarju tad-Djar.

24. Irriżulta li l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 31236 għalkemm kienet saret, din damet biss in vigore għal perjodu ta' sena u nofs skorruti jiġifieri mit-28 ta' Frar tas-sena 1974, kif jidher minn Dok A fol 6, sat-3 ta' Ottubru tas-sena 1975, kif jidher evidentement minn Dok B fol 7. Għalhekk, fit-3 ta' Ottubru 1975, il-fond kien de rekwiżizzjonat. Minn din id-data sa' meta fis-sena 2016 Spiridione Grech żgombra mill-imsemmi fond il-lokazzjoni kompliet bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009. Iżda f'dan il-każ, l-ilment tar-rikorrenti ma jiċċentrax fuq din l-ordni ta' rekwisizzjoni. In fatti r-rikorrenti lanqas ikkjamaw fil-kawża lill-Awtorità tad-Djar sabiex tkun parteċipi wkoll f'dan il-każ, proprju għaliex il-perjodu ta' rekwiżizzjoni kien qasir ferm u fl-istess sena meta kienet bdiet il-kirja in kwistjoni. Il-fatt li l-fond *de quo* kien ilu direkwiżizzjonat mis-sena 1975, ma jimpinġix fuq l-eżitu ta' din l-azzjoni. Fil-fatt il-pern tal-ilment huwa bażat fuq il-lokazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin li kompliet matul is-snin sas-sena 2016.

25. Inoltre, ġaladarba l-Istat huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1]

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

F. IR-RABA' EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

26. Fir-raba' eccezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat sostna li l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea hija intempestiva stante li l-proċeduri odjerni huma intiżi sabiex

---

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq......... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Ġenerali et** (73/2011/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; P**hilip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tal-artikolu 13, qabel ma jkun eżawrixxa r-rimedji disponibbli għalih taħt il-Liġi Maltija.

27. L-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** jistipula:

> Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga ufficjali.

28. Ir-rikorrenti diġà għandhom rimedju effettiv quddiem din il-qorti; u huwa proprju għalhekk li qed jipproċedu bil-każ odjern. Għalhekk, kif sewwa eċċepit u sottomess mill-Avukat tal-Istat huwa intempestiv li r-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba huma għadhom qed jeżawrixxu r-rimedju disponibbli għalihom tramite din il-proċedura.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' r-raba' eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

G. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

29. Il-meritu tal-ilment tar-rikorrenti huwa li bil-kontinwa okkupazzjoni tal-fond 160, Flat 4, Archbishop Street, Valletta, billi l-kirja ġiet prolongata bl-applikazzjoni tal-Liġijiet li ppermettew li l-kera tiġi mġedda awtomatikament sakemm f'dan il-każ l-inkwilin ivvaka l-fond fis-sena 2016, id-drittijiet fondamentali tagħhom, kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea kienu ġew vjolati. Konsegwentement, talbu li jiġi likwidat kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

30. L-Avukat tal-Istat, sostna li sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa imsejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali lment huwa insostenibbli skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Inoltre ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-Istat kellu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Dwar l-element ta' proporzjonalità, sa fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu,

ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjeta fis-suq ħieles, ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas f'kuntest ta' *social housing*. B'referenza għall-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom rimedju effettiv sabiex jivvantaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi jipproċedu quddiem din il-qorti kif fil-fatt qed jagħmlu permezz tal-proċedura odjerna, għalhekk ma kienx hemm ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

L-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta

31. Fis-sitta u s-seba' eċċezzjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli in kwantu l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinsab protett u imħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

32. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq, (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex jitlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

33. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

c) tagħmilx il-kondizzjonijiet waqt li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

34. Kif ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fl-appell **Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020:

> Għalkemm il-kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi a sa d ta' l-istess artikolu 37(9).[2]

35. Fl-appell **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, ġie kkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ sakemm imsejjes fuq il-Kapitolu 69 ma kienx jintlaqat bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. [3]

36. M'hemmx dubju li l-liġijiet lamentati mir-rikorrenti daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

37. Għalhekk ladarba bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jintlaqtux bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux javvanzaw pretensjonijiet ta' vjolazzjoni taħt dak l-artikolu.

---

[2] Ara wkoll f'dan is-sens, **Patricia Curmi et vs Avukat Generali** et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar 2020; **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021; Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru 2021; Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs l-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

[3] Kif intqal ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

Għalkemm il-Kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47((). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi il-Kapitolu 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre, l-artikolu 47(9) jirreferi għal-'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa tal-liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa tal-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant b'applikazzjoni tal-artikolu 47(() ma jintlaqatx b' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma fondati u sejrin jiġu milqugħa.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

38. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku, u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat, ġie trattat mill-Qrati lokali u dik Ewropea diversi drabi. Fost is-sentenzi dwar din il-materja, hemm **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-28 ta' Mejju 2019.[4]

[4] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

> Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).
>
> Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

40. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa u issottometta li l-Liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu imkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. B'hekk dawn il-liġijiet żgur ma jistgħux jiġu ikklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Dwar l-ilment ta' nuqqas ta' proporzjonalita` l-Avukat tal-Istat saħaq li f'ċirkostanzi bħal dawn kien jeżisti interess ġenerali leġittimu u b'hekk il-valur tal-propjeta fis-suq ħieles u l-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing* ma jistgħux jitqegħdu fl-istess keffa.

41. F'dan il-każ jirriżulta li l-fond de quo kien ilu mikri lil Spiridione Grech sa minn Lulju 1974 kif jidher mill-iskrittura tal-kera esebita Dok C, fol 8, datata 26 ta' Lulju 1974. Prova tal-ħlas tal-kera li kienet titħallas tinsab ukoll f'kopji u estratt mil-*ledger* tal-kirjiet, esebiti Dok D, fol 9 *et sequitur* tal-proċess. Kopji tar-riċevuti tal-kera mħallsa fis-sena 2013, jinsab ukoll esebit a fol 19, fejn jidher li dawn ġew riċevuti f'isem l-aventi kawża tar-rikorrenti, Mignon Marshall.

42. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għall-fatt li Spiridione Grech - anke fiż-żmien meta ingħata l-lokazzjoni tal-imsemmi fond huwa diġà kellu proprjetà oħra f'Għawdex. Jirriżulta minn fol 21 li l-indirizz tiegħu f'Għawdex kien indikat bħala l-indirizz preċedenti tiegħu f'kopja tar-Reġistru Elettorali.[5]

43. Kemm fit-tielet premessa tar-rikors ġuramentat kif ukoll mill-affidavit ta' Pamela Bezzina a fol 36 jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu vakat mis-sena 2016. Kif jidher mill-estratt tal-*ledger* tal-kirjiet, Dok D, l-aħħar kera li tħallset kienet sas-sena 2016, meta Grech ma baqax joqgħod fil-fond *de quo*.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

[5] Fol 21 tal-proċess.

44. Il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u kwalunkwe aċċenn għall-perjodu ta' rekwiżizzjoni bejn fit-28 ta' Frar 1974 u t-3 ta’ Ottubru 1975 ma timpinġix fuq l-eżitu ta' dan il-każ. Dan peress li din il-kirja tmur lura sa qabel is-sena 1987 - id-data li fih daħal fis-seħħ l-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

45. Inoltre l-ilment principali tar-rikorrenti mhux din ir-rekwisizzjoni iżda r-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin sas-sena 2016, b’kera ferm baxxa, b'mod li l-aventi kawża tar-rikorrenti matul is-snin passati ma setgħux jżidu l-kera xieraq skond il-valur lokatizju jew jieħdu l-fond lura faċilment. L-ilment huwa li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien iċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu billi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi minn żmien għal żmien. B’hekk kienu ġew assoġġettati għal relazzjoni lokatizja forzata għal perjodu indefinit.

46. Dan il-prinċipju jsib komfort ukoll fil-ġurisprudenza lokali, bħal **David Pulliċino et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża 30 ta' Mejju 2018.[6]

47. Fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż minn dil-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 2019, sar riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-

---

[6] Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta’ Frar 2017).

Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta’ Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu, kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar- rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk, illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk, ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

48. Billi anke l-kirja f'dan il-każ hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke li kieku ir-rikorrenti kellhom jippreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel is-sena 2016 meta l-fond kien ġie vakat, jibqa' l-fatt li l-Bord kien kostrett japplika l-Liġi kif kienet u setgħa jawtorizza awment fil-kera biss skont id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi.

49. Fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti irreferew għall-Att X tal-2009 fejn ġew introdotti emendi għall-Kodiċi Ċivili li kellhom jindirizzaw l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Madankollu, r-rikorrenti sostnew ukoll li dawn l-emendi ma setgħux ikunu ta' konfort għalihom meta jitqies li l-kera fis-sena li setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti wara ż-żidiet skond dawn l-emendi, ma kinux jammontaw għal aktar minn mija tmienja u disgħin Ewro (€198) fis-sena – ammont li kien għadu wisq il-bogħod milli joħloq bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u d-dritt għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom. Ir-rikorrenti irreferew għall-każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Aquilina vs. Malta** deċiż fid-9 ta' Ġunju 2020.[7]

50. Issa l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

51. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt fil-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

[7] However, the court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast withthe market values of the property.......(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci &Others vs Malta, 31454/12, 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar, cited above 62.

52. Kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Jeħtieġ jiġi analizzat jekk bħala konsegwenza ta’ tali ndħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

53. Mhux kontestat li l-Istat għandu kull jedd sabiex jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa fl-interess ġenerali; li l-Istat għandu din id-diskrezzjoni; u li l-għan ried ikun wieħed leġittimu. Il-każ in eżami ma jittrattax teħid forzuż tal-jeddijiet ta' propjetà iżda l-kontroll fl-użu ta’ din il-proprjetà u jekk il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali, tikkreax il-bilanċ u l-proporzjonalità meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u dak ta’ l-inkwilin.

54. Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għall-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 li ġie jgħid hekk:

> 1.Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni, li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont.
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> 2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ċaqliq għall-mod li bih tkun żied li l-liġi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;
>
> B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

55. B’hekk ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom kienu marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak provdut bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid preċiżament hekk:

Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-bord.

56. Fil-każ **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl- 24 ta' Ġunju 2016:

Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

57. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem fil-każ **James vs United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, ingħad illi:

.......a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[8]

58. Għalhekk għalkemm l-Istat għandu setgħa jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, l-Istat ma jistax jagħmel tajjeb għal dan billi jippriva lil min ikollu proprjetà mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu għal ħafna snin u jikkostrinġih jirċieva kera miżera għaliex dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali taħt l-artikolu in eżami.

[8] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

59. F’dan il-każ il-qorti għandha provi u relazzjoni teknika li juru kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha mqabbel mal-kera mħalsa matul is-snin. Huwa veru li r-relazzjoni teknika fiha element inevitabbli ta' soġġettività. Veru wkoll li r-rikorrenti mhux bilfors kienu ser isibu jikru l-imsemmi fond bl-ammonti li stabbilixxa l-Perit Tekniku. L-Avukat tal-Istat issottometta li kieku r-rikorrenti setgħu jikru l-fond fis-suq ħieles matul il-medda tas-snin mhux inkonċepibbli li l-fond kien ikun battala ġimgħat xhur jew forsi anke snin. Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li rċevew ir-rikorrenti.

60. Din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Mario Cassar kif elenkati fir-rapport tiegħhu a fol 103. Il-valur lokatizju annwali tal-fond in kwistjoni ġie stmat li fis-sena 2016 kellu jkun elfejn, tmien mija sebgħa u disgħin Ewro (€2,897). Mentri l-kera li tħallset fis-sena 2016 kienet ta’ mija, tmienja u disgħin Ewro (€198) fis-sena. Dan juri sproporzjon qawwi.

61. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-qorti tqis li meta kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust maħluq b’liġi li kienet tobbligahom iġeddu l-kera lill-inkwilin għal perjodu indefinit, ir-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bażati fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentement sejra tiċħad it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens

62. Konsegwentement, din il-qorti ser tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. Huma diversi kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien minn wirt. Ir-

rikorrenti huma eredi universali tal-wirt ta’ ommhom Mignon Marshall, kif jidher mit-testment datat 30 ta’ Mejju 2002, Dok PB2 fol 69 u l-provenjenza spjegata iżjed il-fuq. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid li jistgħu jiġu akkordat kumpens anteċedenti għal meta wirtu ir-rikorrenti, għaliex ikunu daħlu fiż-żarbun legali tal-aventi kawża fit-titolu, f’dan il-każ ommhom Mignon Marshall.[9] Dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ.

64. Skont il-prinċipji misjuba fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022 ir-rikorrenti jitqiesu li daħlu fiż-żarbun tad-de cuius Mignon Marshall bħala eredi u għalhekk jgħodd il-perjodu relevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienet proprjetarja tal-fond *de quo*. Dan però sa mhux qabel it-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

65. Għalkemm saret prassi li l-kumpens f’dawn il-każijiet ikun komputat b’rabta mal-valur lokatizju tal-fond nonche s-sehem tar-rikorrent jew l-aventi kawża minnu, irid jiġi ribadit li dawn il-kawżi ma humiex mistennija li jagħtu kumpens maħdum b’xi preċiżjoni matematika li tkun taqbel perfettament mad-differenza tal-kera stabbilit mill-perit tekniku jew is-sehem tar-rikorrent minn dik il-proprjeta jew is-sehem lokatizju. Veru li kumpens maħdum qrib ta’ din id-differenza jista’ jagħti impressjoni ta’ riżarċiment konkret. Iżda din il-Qorti hija ħielsa minn vinkoli matematiċi preċiżi filwaqt li tillikwida kumpens li kemm jista’ jkun jindirizza s-sens ta’ sproporzjon li jkunu sofrew is-sidien minħabba l-ksur li jkun ġie stabbilit.

66. Il-kumpens f’dan il-każ sejjer jinħadem bejn it-30 t’April 1987 u d-29 ta’ Frar 2016 meta l-fond ġie vakat.

67. Madankollu, bejn it-30 t’April 1987 u l-4 ta’ Frar 2000, fid-determinazzjoni tal-ammont tal-kumpens sejjer jiġi meħud in konsiderazzjoni s-sehem t’omm ir-rikorrenti mill-użufrutt li hija kienet tgawdi anke fid-dawl tal-premorjenza ta’ ħutha subien u d-disposizzjonijiet testamentarji ta’ missierhom fit-testment sigriet tiegħu eżebit fl-atti. Imbagħad mill-5 ta’ Frar 2000 sad-29 ta’ Frar

[9] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

2016, l-ammont ta’ kumpens sejjer jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-proprjeta kienet ġiet internament assenjata lill-omm ir-rikorrenti u sussegwentement lilhom wara l-mewt tagħha.

68. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 98 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2016 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 778
Sena 1988	€ 778
Sena 1989	€ 778
Sena 1990	€ 778
Sena 1991	€ 778
Sena 1992	€ 1012
Sena 1993	€ 1012
Sena 1994	€ 1012
Sena 1995	€ 1012
Sena 1996	€ 1012
Sena 1997	€ 1316
Sena 1998	€ 1316
Sena 1999	€ 1316
Sena 2000	€ 1316
Sena 2001	€ 1316
Sena 2002	€ 1712
Sena 2003	€ 1712
Sena 2004	€ 1712
Sena 2005	€ 1712
Sena 2006	€ 1712
Sena 2007	€ 2227
Sena 2008	€ 2227
Sena 2009	€ 2227
Sena 2010	€ 2227
Sena 2011	€ 2227
Sena 2012	€ 2897
Sena 2013	€ 2897
Sena 2014	€ 2897
Sena 2015	€ 2897
Sena 2016	€ 2897

69. Din kienet kirja residenzjali. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f’kawżi reċenti,[10] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f’paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta’ Ġunju 2021.

Kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

70. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

71. Minħabba r-raġunijiet diġa spjegati, din il-qorti sejra taqsam il-kalkolazzjonijiet tagħha fuq żewġ perjodi:

72. A. mit-30 t’April 1987 sat-3 ta’ Frar 2000 f’total ta’ €12,767; u
B. mill-5 ta’ Frar 2000 sad-29 ta’ Frar 2016 f’total ta’ €34,260.

73. Is-sehem tar-rikorrenti għall-perjodu A qiegħed jiġi determinat bħala li kien jammonta għal €5,199.[11]

74. Is-sehem tar-rikorrenti għall-perjodu B qiegħed jiġi determinat li kien jammonta għal €34,260.

75. Dan jammonta għal total ta’ €39,459 (il-valuri lokatizzji annwali suċitati magħdudin kollha flimkien).

76. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

---

[10] Ara **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta’ Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta’ Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta’ Ottubru 2023.

[11] Dan ġie komputat billi ttieħed is-sehem tal-użufrutt t’omm ir-rikorrenti mill-ammont ta’ kera maħdum mill-perit bejn it-30 t’April 1987 u sal-mewt ta’ ħuha improle Patrick fis-6 ta’ Ġunju 1995 fejn f’dak il-punt is-sehem mill-użufrutt ta’ omm ir-rikorrenti kien ta terz indiviż (wara li kien miet ħuhom improle Joseph fl-1977 u sehemu akkrexxa fuq l-użufruttwarji ħajjin skont it-testment sigriet ta’ missierhom eżebit). Dan l-użufrutt ta’ terz kien jissarraf f’total ta’ €2369 f’kera kull wieħed mit-tliet aħwa użufruttwarji ħajjin kalkulat bejn it-30 t’April 1987 sad-data tal-mewt ta’ huhom improle Patrick fis-6 ta’ Ġunju 1995. Minn dik id-data il-quddiem minn terz indiviż issa omm ir-rikorrenti akkrexxiet b’użufrutt fuq nofs indiviż sad-data tal-att tad-diviżjoni 4 ta’ Frar 2000 fejn allura għal dak il-perjodu l-ammont ta’ kera dovut lil omm ir-rikorrenti ammonta għal €2830. Mill-4 ta’ Frar 2000 il-quddiem, l-ammont ta’ kera mbagħad ġie intermanet perċepibbli minn omm ir-rikorrenti sad-data tal-ħruġ mill-fond mill-inkwilin.

30% ta’ €39,459 għall-għan leġittimu tal-liġi = €11,838 (Bilanċ ta’ €27,621).

77. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% ta’ €27,621 għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi bil-valuri imsemmija mill-perit tekniku (Bilanċ ta’ **€22,097**)

78. Minn dan l-ammont ta' **€22,097**, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin, li sejjer jiġi komputat skont il-kopja esebita mar-rikors promotur fol 9 sa 12 tal-proċess, fejn tidher il-kera pperċepita matul is-snin li tammonta għal **€2157**.

79. Mill-ammont ta’ **€22,097**jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa, ossija l-ammont ta’ **€2157**, li allura jħalli bilanċ ta’ **€19,940**.

80. Għalhekk, l-ammont ta' kumpens pekunjarju jammonta għal **€19,940.**

81. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2,500** bħala kumpens non-pekunjarju.

82. Għalhekk, il-kumpens totali pekunjarju u non pekunjarju huwa ta' **tnejn u għoxrin erba mija u erbgħin euro (€22,440)**.

83. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet imsemmija iżjed il-fuq il-Qorti qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni fejn tirrigwarda t-titolu, il-prova tal-kirja u l-applikabilita tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta għal dan il-każ peress li l-Avukat tal-Istat ma nsistiex aktar fuq din l-eċċezzjoni.

Tilqa’ t-tieni, ir-raba’, is-sitt, is-seba’ u l-ħdax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li għall-motivi spjegati tiċħad it-tielet, il-ħames, it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Konsegwentement din il-Qorti qiegħda tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddikjara li l-fatti esposti f'dan il-każ jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda tiċħad it-talba safejn hija magħmula abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u abbażi tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li l-passata lokazzjoni tal-fond 160, Flat 4, Archbishop Street, Valletta, favur Spiridione Grech, u l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 3, kif ukoll l-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda tiċħadha f'dik il-parti fejn hija bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u abbażi tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Tilqa' l-ħames talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, fl-ammont ta' tnejn u għoxrin erba mija u erbgħin euro (€22,440).

Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tnejn u għoxrin erba mija u erbgħin euro (€22,440).

Bl-ispejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat u bl-imgħaxijiet legali li jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

Ft/Aaron M. Bugeja	Christianne Borg
Imħallef	Deputat Reġistratur